

# Referat af almindelig (ekstraordinær) generalforsamling 2020

## A/B Kap Arkona

Mandag den 28. september 2020 kl. 17.00 afholdtes i Vesterbro Kulturhus på adressen Lyrskovgade 4, 2. sal, lokale 1 (Liva) almindelig (ekstraordinær) generalforsamling i andelsboligforeningen Kap Arkona.

### Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Gennemgang af regnskabsmateriale fra den reducerede generalforsamling.
  - a. Fremlæggelse af godkendt årsrapport for 2019
  - b. Fremlæggelse af godkendt budget for 2020
4. Forslag
  - a. Bestyrelsen stiller forslag om forlængelse af prøveperioden for korttidsudlejning (vedtægternes §11.4 og 11.5)
  - b. Udvalget vedrørende ventelisteregler stiller forslag om ændring af vedtægternes §19 vedrørende samlivsophævelser og tilføjelser.
  - c. Randi Starrfeldt stiller forslag om internt bytte af andele (vedtægtsændring)
5. Valg til bestyrelsen
  - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På ordinært valg er Frank Vælum og Nanna Blixner
  - b. Valg af suppleanter. På ordinært valg er Emile Péronard og Glen Horsbøll er flyttet fra foreningen.
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

### Følgende medlemmer var repræsenteret enten personligt eller ved fuldmagt (FM):

Andelshavere: 4 (FM), 7 (FM), 10, 11, 15, 17, 19 (FM), 20, 21, 23, 24, 28 (FM), 29, 30, 32, 34 (FM), 35, 36, 40, 44 og Mikael Christesen, Arkonagade 2, st.tv. (andel 22), i alt 21 ud af 34 andelshavere.

Endelig deltog Erik Wendel Nielsen fra Azets ATB.

### 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Frank Vælum bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Formanden foreslog herefter Erik Wendel Nielsen som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med Azets ATBs indkaldelse af 14.09.2020 og tillige beslutningsdygtig.

Sluttelig bemærkede dirigenten, at fremmødet ikke berettigede til endelig vedtagelse af de i dagsordenen anførte forslag 4.a, 4.b og 4.c, der krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret, da der var tale om vedtægtsændringer. Såfremt forslagene kunne vedtages af mindst 2/3 af de fremmødte, kunne

forslagene foreløbigt vedtages med henblik på indkaldelse til en ny generalforsamling, hvor forslagene her kunne endeligt vedtages af mindst 2/3 af de her fremmødte.

## 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var blevet udsendt i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen og formanden Frank Vælum og bestyrelsesmedlem Nanna Blixner gennemgik herefter hovedpunkterne i denne, som var følgende:

- Vedligeholdelse  
Formanden gav en orientering om de mange gennemførte vedligeholdelsesarbejder samt om faldstammerne i soveværelserne i nr. 59 tv. Generalforsamlingen havde herefter en længere drøftelse af faldstammerne generelt og opfordrede bestyrelsen til at få alle faldstammerne undersøgt for at danne sig et overblik over hvad en evt. renovering vil betyde for andelsforeningens økonomi.
- Økonomi  
Nanna Blixner orienterede om den negative rente på foreningens driftskonto, som p.t. koster foreningen ca. 28.000 kr. årligt, samt om omlægning af foreningens realkreditlån med en besparelse på ca. 50.000 kr. årligt.
- Andelsværdi
- Altaner  
Reparationsarbejderne på de eksisterende altaner koster mere end der p.t. er opsparet til vedligeholdelse af altaner, og bestyrelsen har valgt at lade foreningen lægge det manglende beløb ud, fordi der derved spares noget af udgiften til negativ rente på foreningens driftskonto. De løbende indbetalinger til vedligeholdelse af altaner benyttes så til tilbagebetaling af dette midlertidige lån. Generalforsamlingen fremførte om det var muligt at reklamere over udførelsen af ejendommens tagterrasser. Bestyrelsen måtte desværre meddele, at fristen for en evt. reklamation er overskredet. Generalforsamlingen havde herefter en længere drøftelse om vedligeholdelsen af altanerne og opfordrede bestyrelsen til at udsende en vejledning til andelshaverne desangående, hvilket kunne gøres i form af et årligt brev, eller gøres til et fast punkt i foreningens husorden eller måske et særskilt altan-regulativ.
- Overdragelse af andele
- Nye beboere
- Lejere
- Servicefirma  
I forbindelse med udskiftningen af Fejekosten til Danneskjold Ejendomsservice opfordrede generalforsamlingen bestyrelsen til at få et tilbud på hvad det koster, at få rengjort vaskeri, bad og toilet hver 14. dag ligesom en renholdelse af fortovene ville være ønskeligt. Generalforsamlingen havde herefter en drøftelse af om det ikke var muligt at andelshaverne deltog i vedligeholdelsen af fortovene, fx i form af fælles arbejdsdage.
- Gårdlauget og haven
- Vand
- Opgangene
- Internet og TV
- Fællesrummet
- Fællesvaskeriet

- Baderummet
- Glasforsikring
- Nøgler til kælder og loftsrum
- Advarsel til andelshaverne
- Affald  
Afslutning

Generalforsamlingen havde til sidst nogle få afklarende spørgsmål til beretningen, herunder foreslog Tomas Høffding Lundsager indkøb af motionsvægte, samt et skab til opbevaring af disse. Bestyrelsen noterede sig forslaget, hvorefter generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

### **3. Gennemgang af regnskabsmateriale fra den reducerede generalforsamling**

#### **a. Fremlæggelse af godkendt årsrapport for 2019.**

Erik Wendel Nielsen fra Azets ATB gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Revisionsfirmaet Grant Thornton. Årsrapporten for 2019 udviste et årets resultat på kr. 768.107 og et årets kontant resultat på kr. 199.364 efter afdrag på prioritetsgælden.

Erik Wendel Nielsen gennemgik herefter noterne til årsrapporten, samt de centrale økonomiske nøgleoplysninger og kunne herunder oplyse, at egenkapitalen pr. 31.12.19 udgjorde kr. 78.121.592.

Andelskroneberegningen pr. 31.12.19 udviste en værdiansættelse på kr. 65.620.890 baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.19 fra Valuaren.dk. Dette svarer til en andelskurs på kr. 461,3392 pr. fordelingstal med en indbygget hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på kr. 12.000.000.

Generalforsamlingen tog herefter årsrapporten for 2019 til efterretning.

#### **b. Fremlæggelse af godkendt budget for 2020**

Erik Wendel Nielsen fra Azets ATB gennemgik hovedposterne i det fremsendte budget for 2020, der – baseret på en uforandret boligafgift – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.916.823 og samlede udgifter på kr. 964.000 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 641.823 og et årets kontant resultat på kr. 60.819 efter afdrag på prioritetsgælden og efter en hensættelse til vedligeholdelse på kr. 265.000.

Generalforsamlingen tog herefter budgettet for 2020 til efterretning.

### **4. Forslag**

Under forslag drøftedes følgende:

Dirigenten bemærkede igen for en god ordens skyld, at fremmødet ikke berettigede til endelig vedtagelse af de anførte forslag 4.a, 4.b og 4.c der krævede at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret, da der var tale om vedtægtsændringer. Såfremt forslagene kunne vedtages af mindst 2/3 af de fremmødte kunne forslaget foreløbigt vedtages med henblik på indkaldelse til ny generalforsamling, hvor forslaget her kunne vedtages endeligt af mindst 2/3 af de her fremmødte

#### **4a. Bestyrelsen stiller forslag om forlængelse af prøveperioden for korttidsudlejning (vedtægternes §11.4 og 11.5)**

Nanna Blixner fra bestyrelsen motiverede forslaget og efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning, hvor 20 stemte for forslaget og 1 stemte imod, hvorved forslaget blev vedtaget foreløbigt.

#### **4b. Udvalget vedrørende ventelisteregler stiller forslag om ændring af vedtægternes §19 vedrørende samlivsophævelser og -tilføjelser.**

Nanna Blixner og Haldan Fryd Koot fra udvalget motiverede forslaget, og efter en længere drøftelse af gik generalforsamlingen til afstemning, hvor 18 stemte for forslaget og 1 imod, hvorved forslaget blev vedtaget foreløbigt.

#### **4c. Randi Starrfeldt stiller forslag om internt bytte af andele (vedtægtsændring)**

Randi Starrfeldt motiverede forslaget og efter en længere drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning, hvor 7 stemte for forslaget og 11 stemte imod, hvorved forslaget blev forkastet.

Generalforsamlingen opfordrede dog Randi til at genfremsætte forslaget under hensyntagen til de ændringer, som var fremkommet under drøftelsen af forslaget.

### **5. Valg til bestyrelsen**

#### **a. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På ordinært valg er Frank Vælum og Nanna Blixner.**

Frank og Nanna var begge indstillet på at modtage genvalg. Der var generelt ønske om at udvide bestyrelsen fra tre til fem medlemmer, hvorefter generalforsamlingen foreslog Emile Péronard og Liva Vejlgård som nye bestyrelsesmedlemmer, dog således at Emile vælges for to år og Liva for et år, og da andelsforeningens vedtægter åbner mulighed for en bestyrelse bestående af fem medlemmer, blev Frank, Nanna, Emile og Liva valgt/genvalgt med applaus.

#### **b. Valg af suppleanter. På ordinært valg er Emilie Péronard og Glen Horsbøll er flyttet fra foreningen**

Generalforsamlingen foreslog Halfdan Fryd Koot og Lill Drastrup Andreasen som suppleanter. Dirigenten forespurgte hvorvidt der var yderligere kandidater sim suppleanter, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter Halfdan og Lill blev valgt med applaus.

Bestyrelsen for A/B Kap Arkona ser herefter ud som følger:

- |   |              |
|---|--------------|
| • Frank Vælum, formand                  | På valg 2022 |
| • Nanna Blixner, bestyrelsesmedlem      | På valg 2022 |
| • Lars Kappel, bestyrelsesmedlem        | På valg 2021 |
| • Emile Péronard, bestyrelsesmedlem     | På valg 2022 |
| • Liva Vejlgård, bestyrelsesmedlem      | På valg 2021 |
| • Halfdan Fryd Koot, 1. suppleant       | På valg 2021 |
| • Lill Drastrup Andreasen. 2. suppleant | På valg 2021 |

### **6. Valg af revisor**

Revisionsfirmaet Grant Thornton blev genvalgt som revisor.

## 7. Eventuelt

Under eventuelt drøftedes følgende:

- Lill Drastrup Andreasen fremførte at der var koldt i hendes lejlighed, hvilket skyldes en utæt hoveddør ligesom en isolering af cykelkælder og en lukning af bagdøren ville hjælpe på problemet.
- I forbindelse med drøftelsen af renholdelsen af fortovene ville Randi Starrfeldt både på mail og facebook opfordre alle andelshavere til at deltage i renholdelsen.
- Halfdan Fryd Koot opfordrede til lukke døren ind til vaskeriet, da tyveri ellers er en oplagt mulighed.
- Frank Vælum oplyste, at containeren med elektronik-affald bliver rodet godt og grundigt igennem.
- Frank Vælum forespurgte generalforsamlingen, om det ikke var en god idé at fremtidige generalforsamlinger blev afholdt i Vesterbro Kulturhus. Dette mente generalforsamlingen ikke, men foretrak fællesrummet i ejendommen.
- Lars Kappel efterlyste, at andelsforeningen stiller op med en repræsentant i gårdlauget.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 19.30.

---

Referatet er digitalt underskrevet af

- *Dirigent Erik Wendel Nielsen, Azets ATB*
- *Bestyrelsesformand Frank Vælum*

## Referat af ordinær generalforsamling 2020

### A/B Kap Arkona

Mandag den 28. september 2020 kl. 17.00 afholdtes i Vesterbro Kulturhus på adressen Lyrskovgade 4, 2. sal, lokale 1 (Kiva) ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Kap Arkona.

#### Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

8. Valg af dirigent og referent
9. Bestyrelsens beretning
10. Gennemgang af regnskabsmateriale fra den reducerede generalforsamling.
  - c. Fremlæggelse og godkendt årsrapport for 2019
  - d. Fremlæggelse af godkendt budget for 2020
11. Forslag
  - a. Bestyrelsen stiller forslag om forlængelse af prøveperioden for korttidsudlejning (vedtægternes §11.4 og 11.5)
  - b. Udvalget vedrørende ventelisteregler stiller forslag om ændring af vedtægternes §19 vedrørende samlivsophævelser og tilføjelser.
  - c. Randi Starrfeldt stiller forslag om internt bytte af andele (vedtægtsændring)
12. Valg til bestyrelsen
  - c. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På ordinært valg er Frank Vælum og Nanna Blixner
  - d. Valg af suppleanter. På ordinært valg er Emile Péronard og Glen Horsbøll er flyttet fra foreningen.
13. Valg af revisor

#### 14. Eventuelt

### **Følgende medlemmer var repræsenteret enten personligt eller ved fuldmagt (FM):**

Andelshavere: 4 (FM), 7 (FM), 10, 11, 15, 17, 19 (FM), 20, 21, 23, 24, 28 (FM), 29, 30, 32, 34, (FM), 35, 36, 40, 44 og Mikael Christesen, Arkonagade 2, st.tv., i alt 21 ud af 34 andelshavere.

Endelig deltog Erik Wendel Nielsen fra Azets ATB.

## **1. Valg af dirigent og referent**

Formanden Frank Vælum bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Formanden foreslog herefter Erik Wendel Nielsen som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med Azets ATBs indkaldelse af 14.09.20 og tillige beslutningsdygtig.

Sluttelig bemærkede dirigenten at fremmødet ikke berettigede til endelig vedtagelse af de i dagsordenen anførte forslag 5.a, 5.b og 5.c, der krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret. Såfremt forslagene kunne vedtages af mindst 2/3 af de fremmødte kunne forslagene foreløbigt vedtages med henblik på indkaldelse til en ny generalforsamling, hvor forslagene her kunne endeligt vedtages af mindst 2/3 af de her fremmødte.

## **2. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var blevet udsendt i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen og formanden Frank Vælum og bestyrelsesmedlem Nanna Blixner gennemgik herefter hovedpunkterne i denne, som var følgende:

- Vedligeholdelse  
Formanden gav en orientering om faldstammerne i soveværelserne i nr. 59 tv. Generalforsamlingen havde herefter en længere drøftelse af faldstammerne generelt og opfordrede bestyrelsen til at få alle faldstammerne undersøgt for at danne sig et overblik over hvad en evt. renovering vil betyde for andelsforeningens økonomi.
- Økonomi
- Andelsværdi
- Altaner  
Generalforsamlingen fremførte om det var muligt at reklamere over udførelsen af ejendommens fællesaltan. Bestyrelsen måtte desværre meddele at fristen for en evt. reklamation er overskredet. Generalforsamlingen havde herefter en længere drøftelse om vedligeholdelsen af altanerne og opfordrede bestyrelsen til at udsende en vejledning til andelshaverne desangående, hvilket kunne gøres i form af et årligt brev eller gøres til et fast punkt i foreningens husorden eller måske et særskilt altan-regulativ.
- Overdragelse af andele
- Nye beboere
- Lejere
- Servicefirma

I forbindelse med udskiftningen af Fejekosten til Danneskjold Ejendomsservice opfordrede generalforsamlingen bestyrelsen til at få et tilbud på hvad det koster, at få rengjort vaskeri, bad og toilet hver 14. dag ligesom en renholdelse af fortovene ville være ønskeligt.

Generalforsamlingen havde herefter en drøftelse af om det ikke var muligt at andelshaverne deltog i vedligeholdelsen af fortovene, fx i form af fælles arbejdsdage.

- Gårdlauget og haven
  - Vand
  - Opgangene
  - Internet og TV
  - Fællesrummet
  - Fællesvaskeriet
  - Baderummet
  - Glasforsikring
  - Nøgler til kælder og loftsrum
  - Advarsel til andelshaverne
  - Affald
- Afslutning

Generalforsamlingen havde til sidst nogle få afklarende spørgsmål til beretningen, herunder foreslog Tomas Høffding Lundsager indkøb af motionsvægte, samt et skab til opbevaring af disse. Bestyrelsen noterede sig forslaget, hvorefter generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

### **3. Gennemgang af regnskabsmateriale fra den reducerede generalforsamling**

#### **c. Fremlæggelse af godkendt årsrapport for 2019.**

Erik Wendel Nielsen fra Azets ATB gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Revisionsfirmaet Grant Thornton. Årsrapporten for 2019 udviste et årets resultat på kr. 768.107 og et årets kontant resultat på kr. 199.364 efter afdrag på prioritetsgælden.

Erik Wendel Nielsen gennemgik herefter noterne til årsrapporten, samt de centrale økonomiske nøgleoplysninger og kunne herunder oplyse, at egenkapitalen pr. 31.12.19 udgjorde kr. 78.121.592.

Andelskroneberegningen pr. 31.12.19 udviste en værdiansættelse på kr. 65.620.890 baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.19 fra Valuaren.dk. Dette svarer til en andelskurs på kr. 461,3392 pr. fordelingstal med en indbygget hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på kr. 12.000.000.

Generalforsamlingen tog herefter årsrapporten for 2019 til efterretning.

#### **d. Fremlæggelse af godkendt budget for 2020**

Erik Wendel Nielsen fra Azets ATB gennemgik hovedposterne i det fremsendte budget for 2020, der – baseret på en uforandret boligafgift – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 1.916.823 og samlede udgifter på kr. 964.000 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 641.823 og et årets kontant resultat på kr. 60.819 efter afdrag på prioritetsgælden og efter en hensættelse til vedligeholdelse på kr. 265.000.

Generalforsamlingen tog herefter budgettet for 2020 til efterretning.

## 4. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:

Dirigenten bemærkede igen for en god ordens skyld, at fremmødet ikke berettigede til endelig vedtagelse af de anførte forslag 4.a, 4.b og 4.c der krævede at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret. Såfremt forslagene kunne vedtages af mindst 2/3 af de fremmødte kunne forslaget foreløbigt vedtages med henblik på indkaldelse til ny generalforsamling, hvor forslaget her kunne vedtages endeligt af mindst 2/3 af de her fremmødte

### 4a. Bestyrelsen stiller forslag om forlængelse af prøveperioden for korttidsudlejning (vedtægternes §11.4 og 11.5)

Nanna Blixner fra bestyrelsen motiverede forslaget og efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning, hvor 20 stemte for forslaget og 1 stemte imod, hvorved forslaget blev vedtaget foreløbigt.

### 4b. Udvalget vedrørende ventelisteregler stiller forslag om ændring af vedtægternes §19 vedrørende samlivsophævelser og -tilføjelser.

Nanna Blixner og Haldan Fryd Koot fra udvalget motiverede forslaget, og efter en længere drøftelse af gik generalforsamlingen til afstemning, hvor 18 stemte for forslaget og 1 imod, hvorved forslaget blev vedtaget foreløbigt.

### 4c. Randi Starrfeldt stiller forslag om internt bytte af andele (vedtægtsændring)

Randi Starrfeldt motiverede forslaget og efter en længere drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning, hvor 7 stemte for forslaget og 11 stemte imod, hvorved forslaget blev forkastet.

Generalforsamlingen opfordrede dog Randi til at genfremsætte forslaget under hensyntagen til de ændringer, som var fremkommet under drøftelsen af forslaget.

## 5. Valg til bestyrelsen

### c. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På ordinært valg er Frank Vælum og Nanna Blixner.

Frank og Nanna var begge indstillet på at modtage genvalg, hvorefter generalforsamlingen foreslog Emilie Péronard og Liva Vejlgaard som nye bestyrelsesmedlemmer, dog således at Emilie vælges for to år og Liva for et år og da andelsforeningens vedtægter åbner mulighed for en bestyrelse bestående af fem medlemmer, blev Frank, Nanna, Emilie og Liva valgt/genvalgt med applaus.

### d. Valg suppleanter. På ordinært valg er Emilie Péronard og Glen Horsbøll er flyttet fra foreningen

Generalforsamlingen foreslog Haldan Fryd Koot og Lill Drastrup Andreasen som suppleanter. Dirigenten forespurgte hvorvidt der var yderligere kandidater sim suppleanter, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter Haldan og Lill blev valg med applaus.

Bestyrelsen for A/B Kap Arkona ser herefter ud som følger:

- Frank Vælum, formand På valg 2022
- Nanna Blixner, bestyrelsesmedlem På valg 2022



- Lars Kappel, bestyrelsesmedlem På valg 2021
- Emilie Péronard, bestyrelsesmedlem På valg 2022
- Liva Vejlgård, bestyrelsesmedlem På valg 2021
- Halfdan Fryd Koot, 1. suppleant På valg 2021
- Lill Drastrup Andreassen, 2. suppleant På valg 2021

## 6. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Grant Thornton blev genvalgt som revisor.

## 7. Eventuelt

Under eventuelt drøftedes følgende:

- Lill Drastrup Andreassen fremførte at der var koldt i hendes lejlighed, hvilket skyldes en utæt hoveddør ligesom en isolering af cykelkælder og en lukning af bagdøren ville hjælpe på problemet.
- I forbindelse med drøftelsen af renholdelsen af fortovene ville Randi Starrfeldt både på mail og facebook opfordre alle andelshavere til at deltage i renholdelsen.
- Halfdan Fryd Koot opfordrede til lukke døren ind til vaskeriet, da tyveri ellers er en oplagt mulighed.
- Frank Vælum oplyste, at containeren med elektronik-affald bliver rodet godt og grundigt igennem.
- Frank Vælum forespurgte generalforsamlingen om det ikke var en god idé at fremtidige generalforsamlinger blev afholdt i Vesterbro Kulturhus. Dette mente generalforsamlingen ikke, som foretræk fællesrummet i ejendommen.
- Lars Kappel efterlyste, at andelsforeningen stiller op med en repræsentant i gårdlauget.

Dirigenten hævede herefter generalforsamlingen kl. 19.30.

---

Referatet er digitalt underskrevet af

- *Dirigent Erik Wendel Nielsen, Azets ATB*
- *Bestyrelsesformand Frank Vælum*